



# REGAL REIT

## 富豪產業信託

### 富豪產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)  
(股份代號：1881)



# 2024

## 中期報告

管理人



富豪資產管理有限公司  
**Regal Portfolio**  
Management Limited





# 目 錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層之討論及分析	6
其他資料及披露事項	22
企業管治	23
關連人士交易	25
權益披露	30
表現概覽	32
簡明綜合財務報表	33
簡明綜合損益表	33
簡明綜合全面收入表	34
簡明綜合財務狀況表	35
簡明綜合資產淨值變動表	37
分派表	38
簡明綜合現金流量表	39
簡明綜合財務報表附註	40
中期財務資料審閱報告	66
物業組合摘要	67

# 公司資料

## 富豪產業信託之管理人

富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)  
香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
20樓2001室  
電話：2805-6336  
傳真：2577-8686  
電郵：info@regalreit.com

## 產業信託管理人之董事會

### 非執行董事

羅旭瑞(主席)  
羅寶文(副主席)  
羅俊圖  
吳季楷

### 執行董事

陳陞鴻  
林萬鏞

### 獨立非執行董事

高來福，JP  
梁寶榮，GBS，JP  
Kai Ole Ringenson  
石禮謙，GBS，JP

## 產業信託管理人之審核委員會

高來福，JP(主席)  
梁寶榮，GBS，JP  
Kai Ole Ringenson  
石禮謙，GBS，JP  
吳季楷

## 產業信託管理人之披露委員會

高來福，JP(主席)  
陳陞鴻  
林萬鏞  
吳季楷  
Kai Ole Ringenson

## 產業信託管理人之提名委員會

羅旭瑞(主席)  
高來福，JP  
梁寶榮，GBS，JP  
Kai Ole Ringenson  
石禮謙，GBS，JP  
吳季楷

## 產業信託管理人之負責人員

陳陞鴻  
林萬鏞  
蔡嘉嘉

## 產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

## 富豪產業信託之受託人

德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)

## 核數師

安永會計師事務所  
註冊公共利益實體核數師

## 總估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

## 主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
創興銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
華夏銀行股份有限公司香港分行  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
華僑銀行香港分行  
大華銀行

## 法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

## 基金單位過戶處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712至1716號舖

## 網址

www.RegalREIT.com

致列位基金單位持有人：

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為產業信託管理人)之董事會提呈富豪產業信託之二零二四年中期報告。

## 財務業績

截至二零二四年六月三十日止中期期間，富豪產業信託錄得未經審核綜合未計及基金單位持有人分派前虧損為港幣19,800,000元，而於二零二三年同期則錄得盈利港幣105,200,000元。於中期期間，根據總估值師所評估截至二零二四年六月三十日之市場估值，富豪產業信託投資物業組合之公平值較其於截至二零二三年十二月三十一日之最後估值錄得收益港幣16,500,000元，而於去年同期則錄得公平值收益港幣120,000,000元。倘不計及該公平值之變動，富豪產業信託於中期期間錄得未計及基金單位持有人分派前核心經營虧損港幣36,300,000元，而二零二三年同期則為虧損港幣14,800,000元。中期期間錄得虧損，主要歸因於香港銀行同業拆息(HIBOR)於今年上半年繼續保持於相對較高水平，導致富豪產業信託大部分按此計息之銀行貸款借貸成本所產生之財務費用增加，達致港幣326,100,000元(二零二三年一港幣260,900,000元)。

因此，就多個非現金項目作出調整後，中期期間錄得經調整虧損港幣43,800,000元，而二零二三年同期則錄得經調整虧損港幣19,400,000元。故此，產業信託管理人之董事已決定不會就截至二零二四年六月三十日止六個月宣派任何中期分派(二零二三年中期分派一無)。

## 酒店業及業務回顧

根據世界銀行集團近日發表之研究報告，儘管財務成本上升及地緣政治局勢緊張加劇，全球經濟正趨於平穩，並預計本年度維持2.6%之穩定增長。根據初步核算，二零二四年上半年中國國內生產總值(GDP)按年增加5.0%，轉型升級穩步推進。然而，面對錯綜複雜的外部環境，中國國內消費需求依然不足，經濟穩健復甦的基礎仍需鞏固。香港經濟於二零二四年第二季度持續錄得溫和增長，其實質本地生產總值較去年同期增長3.3%，惟私人消費開支轉為輕微下跌。

二零二四年上半年訪港旅客總數達21,200,000人次，按年增加64.2%，其中16,100,000人次為來自中國內地的旅客。在訪港旅客總人數中，49.8%為過夜旅客，平均逗留時間為3.2晚。除內地旅客大幅增加外，來自傳統長途地區、短途地區及其他新市場的旅客人數亦較去年顯著上升。然而，儘管情況有所改善，惟本中期期間的訪港旅客總數僅達二零一九年上半年時的高峰約60.7%。因此，香港政府及整體旅遊業必須合力加強宣傳推廣以恢復全面復甦。

根據香港旅遊發展局公佈之資料，在所有受訪香港不同類別之酒店中，截至六月三十日止半年之平均酒店入住率水平由二零二三年的80.0%升至二零二四年的83.0%，而實際平均房租亦上升5.3%，令平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)按年增加9.2%。

由於中國內地旅客的消費模式轉變、港元相對強勁的影響以及服務業勞工供應短缺，使期內香港酒店業的經營環境充滿競爭與挑戰。香港五間提供全面服務並以「富豪」品牌經營之初步酒店於中期期間之合併平均入住率為65.6%，去年同期則為66.8%。幸而，該等酒店之合併平均房租上升12.4%，因此，其合併平均可出租客房收入按年增加10.4%。初步酒店於中期期間之物業收入淨額總額為港幣164,900,000元，較二零二三年之比較金額港幣136,200,000元上升21.1%。

該等初步酒店現正出租予富豪產業信託之直接上市控股公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之全資擁有附屬公司，於二零二四年之現行基本租金總額為港幣544,000,000元。由於該五間酒店於中期期間之物業收入淨額總額低於按比例計算之基本租金總額港幣272,000,000元，故並無賺取浮動租金。

富豪產業信託於香港亦擁有另外四間酒店物業，全部均以「富薈酒店」為品牌。富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，自二零一一年起由富豪產業信託自行經營。於中期期間內，來自該物業之物業收入淨額(包括非酒店部分之租賃租金)較二零二三年同期增長11.2%。

另外三間富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店，亦已出租予同一富豪承租人，二零二四年基本租金合共港幣118,000,000元。於中期期間內，該三間富薈酒店錄得合併平均入住率之水平80.7%，低於二零二三年同期6.6%。幸而，其合併平均房租上升14.2%，其合併平均可出租客房收入因此按年增加6.7%。由於該三間富薈酒店各自之物業收入淨額均低於中期期間按比例計算之基本租金，故並無賺取浮動租金。

有關富豪產業信託所擁有之酒店物業之進一步詳情，包括其詳細租賃條款及其二零二四年上半年之經營數據，載於本中期報告之「管理層之討論及分析」一節內。

## 業務前景

在中央政府的持續支持下，個人遊計劃於今年三月擴展至西安及青島。在兩個月的時間內，個人遊計劃於二零二四年五月進一步擴展至內地其他八個城市的居民，使計劃目前涵蓋合共59個城市，包括中國所有省會城市。此外，自今年八月起，內地居民旅客從香港攜帶行李物品入境中國內地的免稅額，由過往的人民幣5,000元提高至人民幣12,000元。所有此等支持性措施將令本地酒店、零售及餐飲業之需求增加，使香港旅遊業大大受惠。

香港政府今年的主要目標之一是借助舉行大型盛事豐富在港旅遊的多元化體驗。逾百項橫跨不同主題範疇的盛事已宣佈將於今年下半年在香港舉行，包括會議展覽、金融及科技、文化、藝術、節慶及其他相關活動。預計該等盛事將吸引大批來自高消費市場部分的旅客訪港，將為本地經濟貢獻重大的經濟價值。

香港政府預期本港經濟將於今年下半年進一步增長，並維持全年經濟增長預測介乎2.5%至3.5%之間。儘管美國聯邦儲備局尚未啟動減息程序，但目前普遍預測美國將於今年九月開始減息。無論如何，為對沖萬一利率出現任何意料之外的反向變動，富豪產業信託已於二零二四年二月初及七月訂立多項利率掉期交易，將其部分未償還銀行貸款之利息支出由浮動利率掉期至固定利率，從而有助短期內減少富豪產業信託之財務費用。

儘管富豪產業信託於本中期期間錄得經調整虧損，但考慮到由其酒店組合在現時的租賃結構下產生穩定的收入來源，董事希望當香港的利率重返至正常水平時，富豪產業信託的核心經營業績將能重拾升軌。

主席  
羅旭瑞

富豪資產管理有限公司  
(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

香港，二零二四年八月二十八日



# 管理層之討論及分析

產業信託管理人之董事謹此報告富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日六個月期間(「中期期間」)之未經審核中期業績。

## 富豪產業信託之長遠目標及願景

富豪產業信託及產業信託管理人之主要目標為透過積極增持酒店及策略性投資於酒店、服務式住宅及／或商用物業(包括寫字樓及零售物業)而為富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供長遠、穩定及增長之分派及資本增值。

富豪產業信託及產業信託管理人之願景為強化由：(a)富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)；及(b)富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店(統稱「富薈酒店」)所組成之現有香港酒店物業組合，並成為主要專注於香港市場之優質國際酒店及其他物業之顯赫擁有人，以及鞏固富豪產業信託之地位，成為不斷吸引投資者之選擇。

## 產業信託管理人及受託人

產業信託管理人獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發牌進行資產管理之受規管活動。產業信託管理人並非直接管理五間初步酒店或四間富薈酒店。

受託人為德意志銀行之全資擁有附屬公司德意志信託(香港)有限公司。受託人乃符合資格擔任香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)認可之集體投資計劃之受託人。在這個角色上，受託人以信託形式為基金單位持有人之整體利益而持有富豪產業信託之資產，並監督產業信託管理人之活動是否符合構成富豪產業信託之信託契約(「信託契約」)及所有監管規定。

## 富豪承租人及酒店管理人

根據相關租賃協議及補充租賃協議(統稱「初步酒店租賃協議」)，初步酒店出租予Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」，連同其相關附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資擁有附屬公司Favour Link International Limited(「富豪承租人」)，而租期將於二零二八年十二月二十七日(就富豪機場酒店而言)及二零三零年十二月三十一日(就各富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店而言)屆滿。各初步酒店之市場租金方案將由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。



富豪之全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司根據自二零零七年三月十六日起為期二十年之長期酒店管理協議(「初步酒店管理協議」)獲委任為酒店管理人(「酒店管理人」)而經營初步酒店。於二零一九年十二月二十日，富豪產業信託與酒店管理人就經營富薈灣仔酒店之酒店部分訂立一份為期十年之酒店管理協議，年期由二零二一年一月一日至二零三零年十二月三十一日(「灣仔酒店管理協議」)，而富薈灣仔酒店現時由富豪產業信託於無租賃下自行營運。

富薈上環酒店根據租賃協議(「上環租賃協議」)出租予富豪承租人，租期將於二零二四年十二月三十一日屆滿。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議(「上環酒店管理協議」)獲委任為富薈上環酒店之酒店管理人，任期由二零一四年二月十日開始。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充契約，以修訂(a)上環租賃協議，將租期延長十年，由二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日；及(b)上環酒店管理協議，將其年期由目前年期的屆滿日期(即二零二四年二月九日)延長至二零三四年十二月三十一日，並加入一項新增只能由出租人行使，基於非失責的提前終止條款。經延長租期的富薈上環酒店之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定。有關延長上環租賃協議及上環酒店管理協議之期限已於二零二四年一月三十一日舉行之富豪產業信託基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。

富薈炮台山酒店根據租賃協議(「炮台山租賃協議」)出租予富豪承租人，租期將於二零二四年十二月三十一日屆滿。酒店管理人亦根據一份為期十年之酒店管理協議(「炮台山酒店管理協議」)獲委任為富薈炮台山酒店之酒店管理人，任期由二零一四年七月二十八日開始。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充契約，以修訂(a)炮台山租賃協議，將租期延長十年，由二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日；及(b)炮台山酒店管理協議，將其年期由目前年期的屆滿日期(即二零二四年七月二十七日)延長至二零三四年十二月三十一日，並加入一項新增只能由出租人行使，基於非失責的提前終止條款。經延長租期的富薈炮台山酒店之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定。有關延長炮台山租賃協議及炮台山酒店管理協議之期限已於二零二四年一月三十一日舉行之富豪產業信託基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。

富薈土瓜灣酒店根據租賃協議(「土瓜灣租賃協議」)出租予富豪承租人，租期將於二零二七年十二月三十一日屆滿。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議(「土瓜灣酒店管理協議」)獲委任為富薈土瓜灣酒店之酒店管理人，任期由二零一七年九月四日開始。

## 酒店組合

富豪產業信託九間酒店物業之組合富策略地位處於香港之不同地區，使酒店顧客能夠便捷連通公眾運輸網以及其他公共交通網絡。富豪產業信託之酒店組合由兩種酒店類型組成，乃提供包括餐飲食肆及其他設施在內等廣泛服務之全面服務酒店，以及設計時尚且齊備高科技設施之精選服務酒店。

酒店類型	地區位置	房間數量	經營模式
<i>全面服務酒店：</i>			
富豪機場酒店	赤鱸角	1,171	租賃
富豪香港酒店	銅鑼灣	481	租賃
富豪九龍酒店	尖沙咀	600	租賃
富豪東方酒店	九龍城	494	租賃
麗豪酒店	沙田	1,147	租賃
		<hr/>	
		3,893	
<i>精選服務酒店：</i>			
富蒼灣仔酒店	灣仔	99	自營
富蒼上環酒店	上環	248	租賃
富蒼炮台山酒店	炮台山	338	租賃
富蒼土瓜灣酒店	土瓜灣	340	租賃
		<hr/>	
		1,025	
<b>總計</b>		<hr/> <hr/>	
		<b>4,918</b>	

## 租金及收入架構

### 初步酒店－租金架構及市場租金方案

根據初步酒店租賃協議，就二零一一年至二零二八年(就富豪機場酒店)及二零三零年(就其他四間初步酒店)而言，初步酒店之租金方案乃由共同委任之獨立專業物業估值師分別按年釐定。該釐定包括各初步酒店由二零一一年至二零二八年(就富豪機場酒店)及二零三零年(就其他四間初步酒店)而言，各相關年度之適用市場租金金額(包括各初步酒店之基本租金(「基本租金」)金額、浮動租金(「浮動租金」)分佔百分比及富豪承租人按酒店收入總額某一百分比計算對傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)儲備之供款)連同所需抵押按金金額(統稱「初步酒店市場租金方案」)。

## 二零二四年初步酒店市場租金方案

獨立專業物業估值師何巧殷女士於二零二三年六月獲出租人及富豪承租人共同委任，為初步酒店進行二零二四年之租金檢討。根據二零二四年之初步酒店市場租金方案釐定，富豪承租人應付之年度基本租金總額已釐定為港幣 544,000,000 元，而浮動租金繼續按初步酒店自經營業務之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額超出二零二四年度基本租金總額之 50% 計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供第三方擔保合共為港幣 136,000,000 元（相等於二零二四年初步酒店三個月之基本租金總額）作為抵押按金。有關二零二四年初步酒店市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二三年九月十二日刊發之公佈。

## 二零二五年初步酒店市場租金方案

二零二五年初步酒店之市場租金檢討將由新委任的獨立專業物業估值師陳致馨先生進行，而二零二五年初步酒店市場租金方案將於二零二四年九月底前釐定及呈報。

## 富薈灣仔酒店－收入架構

### 酒店部分

根據灣仔酒店管理協議，按業主自營模式營運之富薈灣仔酒店之酒店部分由酒店管理人管理。酒店收入總額及有關之經營業務成本及支出乃由富豪產業信託直接入賬。

### 非酒店部分

富薈灣仔酒店－非酒店部分包括該物業的部分地下及 27 樓至 29 樓，已出租以產生每月租金收入。

## 富薈上環酒店－租金架構及市場租金方案

根據上環租賃協議及其補充契約，富豪承租人須於二零一四年二月十日至二零三四年十二月三十一日期間就富薈上環酒店向富豪產業信託支付租金，而租期首三年為固定租金。

於首三年租期過去後，共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間進行年度市場租金檢討，以釐定市場租金部分（包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備作出之供款）連同所須之抵押按金金額（統稱「上環市場租金方案」）。

## 二零二四年上環市場租金方案

同一獨立專業物業估值師何巧殷女士於二零二三年六月獲共同委任，為富薈上環酒店進行二零二四年之租金檢討。根據二零二四年之上環市場租金方案釐定，富豪承租人應付之年度基本租金為港幣 42,000,000 元，而浮動租金則按物業收入淨額超出年度基本租金部分之 50% 計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供金額為港幣 10,600,000 元(相等於二零二四年富薈上環酒店三個月之基本租金連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金。有關二零二四年之上環市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二三年九月十二日刊發之公佈。

#### **二零二五年上環市場租金方案**

二零二五年富薈上環酒店市場租金檢討將由新委任的獨立專業物業估值師陳致馨先生進行，而二零二五年上環市場租金方案將於二零二四年九月底前釐定及呈報。

#### **富薈炮台山酒店－租金架構及市場租金方案**

根據炮台山租賃協議及其補充契約，富豪承租人須於二零一四年七月二十八日至二零三四年十二月三十一日期間就富薈炮台山酒店向富豪產業信託支付租金，而租期首三年為固定租金。

於首三年租期過去後，共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間進行年度市場租金檢討，以釐定市場租金部分(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備作出之供款)連同所須之抵押按金金額(統稱「炮台山市場租金方案」)。

#### **二零二四年炮台山市場租金方案**

同一獨立專業物業估值師何巧殷女士於二零二三年六月獲共同委任，為富薈炮台山酒店進行二零二四年之租金檢討。根據二零二四年之炮台山市場租金方案釐定，富豪承租人應付之年度基本租金為港幣 40,000,000 元，而浮動租金則按物業收入淨額超出年度基本租金部分之 50% 計算。富豪承租人毋須就傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供金額為港幣 10,300,000 元(相等於二零二四年富薈炮台山酒店三個月之基本租金連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金。有關二零二四年炮台山市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二三年九月十二日刊發之公佈。

#### **二零二五年炮台山市場租金方案**

二零二五年富薈炮台山酒店市場租金檢討將由新委任的獨立專業物業估值師陳致馨先生進行，而二零二五年炮台山市場租金方案將於二零二四年九月底前釐定及呈報。

#### **富薈土瓜灣酒店－租金架構**

根據土瓜灣租賃協議及其補充契約，富豪承租人須於二零一七年九月四日至二零二七年十二月三十一日期間就富薈土瓜灣酒店向富豪產業信託支付租金，而租期首五年為固定租金。



首五年租期過去後，共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間進行年度市場租金檢討，以釐定市場租金部分（包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備作出之供款）連同所須之抵押按金金額（統稱「士瓜灣市場租金方案」）。

### **二零二四年士瓜灣市場租金方案**

同一獨立專業物業估值師何巧殷女士於二零二三年六月獲共同委任，為富薈士瓜灣酒店進行二零二四年租金檢討。根據二零二四年士瓜灣市場租金方案釐定，富豪承租人應付之年度基本租金為港幣36,000,000元，而浮動租金按物業收入淨額超出年度基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須就傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供金額為港幣9,300,000元（相等於二零二四年富薈士瓜灣酒店三個月之基本租金連同差餉及地租）之第三方擔保作為抵押按金。有關二零二四年士瓜灣市場租金方案詳情，可參閱產業信託管理人於二零二三年九月十二日刊發之公佈。

### **二零二五年士瓜灣市場租金方案**

二零二五年富薈士瓜灣酒店市場租金檢討將由新委任的獨立專業物業估值師陳致馨先生進行，而二零二五年士瓜灣市場租金方案將於二零二四年九月底前釐定及呈報。

### **傢俬、裝置及設備儲備**

根據各初步酒店租賃協議、灣仔酒店管理協議、上環租賃協議及其補充契約、炮台山租賃協議及其補充契約、士瓜灣租賃協議及其補充契約，富豪產業信託有責任於中期期間分別為各酒店更換傢俬、裝置及設備維持一個儲備以為所須相關開支提供資金。

於中期期間內，富豪產業信託承擔相等於酒店每月收入總額（即酒店物業之客房收入、餐飲收入及／或其他收入之總額）2%之金額之供款，因此，計入傢俬、裝置及設備儲備之金額為港幣13,100,000元，而錄得之相應開支為港幣24,800,000元則已用作擬定用途。

### **資本性增值項目**

富豪產業信託持續主動地投資於資本性增值項目為不斷提升其酒店物業之客房及設施質素和標準。除傢俬、裝置及設備儲備外，富豪產業信託承擔資本性增值項目之費用，以提高組合競爭力及產品供應以增加賺取收入之能力、酒店物業組合之盈利能力及特別使用效率。其他改進項目則因須遵守最新發牌及建築要求或符合法例規定及準則而不時進行。

## 業務回顧及財務業績

本集團於中期期間之業績載於簡明綜合財務報表內。

### 香港之酒店業情況

#### 二零二四年上半年與二零二三年上半年訪港旅客數目之比較<sup>1</sup>

按地域劃分之訪港旅客	二零二四年	二零二四年	二零二三年	變動 (旅客數目)	變動 (%)
	上半年 (佔旅客總數 之百分比)	上半年 (旅客數目)	上半年 (旅客數目)		
中國內地	76.3%	16,140,863	10,110,750	6,030,113	59.6%
南亞及東南亞	8.0%	1,684,517	905,206	779,311	86.1%
北亞	3.3%	691,051	218,107	472,944	216.8%
台灣	2.8%	582,235	311,360	270,875	87.0%
歐洲、非洲及中東	3.1%	649,005	345,656	303,349	87.8%
美洲	3.1%	651,925	321,698	330,227	102.7%
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.0%	206,564	102,572	103,992	101.4%
澳門特區／未能辨別	2.6%	545,075	568,530	(23,455)	(4.1%)
總計	100%	21,151,235	12,883,879	8,267,356	64.2%
上述各項已計及過夜旅客	49.8%	10,542,278	6,577,835	3,964,443	60.3%

於二零二四年上半年，訪港旅客人數增加8,300,000人次，按年增長64.2%，此乃主要由於從疫情後持續復甦所致。

中國內地旅客增加59.6%，達16,100,000人次，佔期內訪港旅客總人數之76.3%。

短途地區市場旅客來自亞洲其他地區(包括北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門特區)錄得增加74.9%，總計3,500,000人次，佔訪港旅客總人數之16.6%。

同樣地，長途地區市場之旅客人數亦錄得增長。訪港旅客增加95.8%，訪港總人數為1,500,000人次。來自美洲之旅客人數錄得102.7%之增幅，佔旅客總人數之3.1%。來自歐洲、非洲及中東市場之旅客人數亦上升87.8%，旅客人數達約600,000人次，或佔訪港總人數之3.1%。

期內過夜旅客合共錄得約10,500,000人次，佔訪港總人數之49.8%，較去年同期增加60.3%。

<sup>1</sup> 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二四年六月份訪港旅客統計」，二零二四年七月；「二零二三年六月份訪港旅客統計」，二零二三年七月；產業信託管理人。

### 香港之酒店客房供應回顧

於二零二四年第一季，與二零二三年年底比較，香港之酒店客房供應由90,109間增加392間至90,501間，反映0.4%之溫和升幅。於期內，三間新酒店開業。酒店物業數目由321間增加至324間，反映0.9%之升幅。至二零二四年年底，預計酒店物業數目將增加5間或1.6%至326間，而酒店客房供應量將達到91,117間(二零二三年財政年度：90,109間)，預計較去年增長約1.1%。<sup>2</sup>

### 酒店行業表現

不同類別之酒店的客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)概述如下。

香港酒店市場表現(二零二四年上半年與二零二三年上半年比較)<sup>3</sup>

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零二四年 上半年	二零二三年 上半年	二零二四年 上半年	二零二三年 上半年	二零二四年 上半年	二零二三年 上半年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	<b>76</b>	73	<b>2,322</b>	2,218	<b>1,765</b>	1,619
乙級高價	<b>85</b>	83	<b>1,067</b>	1,013	<b>907</b>	841
中價	<b>86</b>	80	<b>715</b>	667	<b>615</b>	534
所有酒店	<b>83</b>	80	<b>1,368</b>	1,299	<b>1,135</b>	1,039

於二零二四年上半年，訪港旅客人數持續增加。整體酒店入住率上升至83.0%，按年增加3.0個百分點，而整個行業的平均房租亦上升5.3%至每晚港幣1,368元。這兩個因素促使酒店業界之平均可出租客房收入按年增加約港幣96元或上升9.2%。

### 富豪產業信託之表現摘要

富豪產業信託富策略地位處於香港不同地區之九間酒店物業目前合共擁有4,918間客房及套房，總樓面面積約為236,763平方米。

富豪產業信託有關於經營業績及資產淨值方面之財務表現，須視乎由富豪承租人經營各酒店之業務及自營的富蒼灣仔酒店之相關表現而定，全部均由酒店管理人管理。租賃租金從相關市場租金方案項下釐定之基本租金提供穩定的收入保障，而富豪產業信託仍可自分估物業收入淨額超出基本租金之各部分作為初步酒店、富蒼上環酒店、富蒼炮台山酒店及富蒼土瓜灣酒店賺取之浮動租金。

<sup>2</sup> 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零二四年三月酒店供應情況」，二零二四年六月；產業信託管理人。

<sup>3</sup> 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二四年六月份酒店入住率報告」，二零二四年七月；產業信託管理人。

於回顧期間內，五間初步酒店之酒店收入總額及物業收入淨額分別較二零二三年首六個月增加7.3%及21.1%。然而，仍然缺乏長途旅客，以致佔富豪產業信託物業組合總客房量接近24%之富豪機場酒店面臨客源不足。

三間根據租賃營運的富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店的表現皆令人滿意，酒店收入、物業收入淨額及平均可出租客房收入均較去年同期有所改善。值得注意的是，於無租賃下自行經營的酒店富薈灣仔酒店之平均入住率達致近92%，超出行業平均水平之85%。

有關酒店表現的更多詳情將於以下部分討論。

### 初步酒店之表現

於二零二四年上半年與二零二三年上半年合併初步酒店之酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額及統計數字載列如下。

	二零二四年 上半年 港幣百萬元	二零二三年 上半年 港幣百萬元	變動 港幣百萬元	變動 %
<b>經營業績</b>				
客房收入	<b>410.0</b>	369.4	40.6	11.0%
餐飲收入	<b>132.2</b>	136.3	(4.1)	(3.0%)
其他收入	<b>9.0</b>	8.0	1.0	12.5%
酒店收入總額	<b>551.2</b>	513.7	37.5	7.3%
經營業務支出	<b>(384.0)</b>	(377.4)	(6.6)	(1.7%)
經營業務毛利	<b>167.2</b>	136.3	30.9	22.7%
其他支出	<b>(19.8)</b>	(20.8)	1.0	4.8%
租金收入淨額	<b>17.5</b>	20.7	(3.2)	(15.5%)
物業收入淨額	<b>164.9</b>	136.2	28.7	21.1%
<b>統計數字</b>				
平均房租	港幣 <b>882.24</b> 元	港幣784.73元	港幣97.51元	12.4%
入住率	<b>65.6%</b>	66.8%	(1.2%)	(1.8%)
平均可出租客房收入	港幣 <b>578.71</b> 元	港幣524.22元	港幣54.49元	10.4%
可供出租客房總晚數	<b>708,526</b>	704,633	3,893	0.6%
已出租客房晚數	<b>464,761</b>	470,715	(5,954)	(1.3%)



初步酒店之酒店收入總額總共錄得港幣551,200,000元，較去年同期之港幣513,700,000元增加港幣37,500,000元或7.3%。經營業務毛利為港幣167,200,000元，而去年同期則為港幣136,300,000元。因此，物業收入淨額為港幣164,900,000元，相當於增加港幣28,700,000元。

於回顧期間內，初步酒店之合併平均入住率達到65.6%（二零二三年上半年：66.8%）。合併平均房租增加12.4%至港幣882.24元（二零二三年上半年：港幣784.73元）。因此，初步酒店之平均可出租客房收入為港幣578.71元（二零二三年上半年：港幣524.22元），按年增加10.4%。

### **基本租金**

根據二零二四年初步酒店市場租金方案，二零二四年現行基本租金總額為港幣544,000,000元。富豪產業信託每月就各初步酒店以現金方式收取基本租金。於中期期間內，富豪產業信託收取合共港幣272,000,000元之基本租金。

### **浮動租金**

富豪產業信託有權透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。於回顧期間內，由於來自初步酒店之酒店營運之物業收入淨額總額港幣164,900,000元低於按比例計算之基本租金港幣272,000,000元，故未能賺取浮動租金。

### **富薈灣仔酒店之表現**

於回顧期間內，富薈灣仔酒店之平均入住率為91.9%，而平均房租為港幣857.48元，或較去年同期港幣803.67元上升6.7%。

截至二零二四年六月三十日止六個月，富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額為港幣14,500,000元，並產生經營業務成本及支出港幣8,200,000元。就包括零售及商用物業之非酒店部分而言，於回顧期間內，出租所產生之租金收入為港幣3,500,000元。

### **富薈上環酒店之表現**

於中期期間內，富薈上環酒店之整體入住率達85.9%，而平均每日房租約為港幣858.54元，較去年同期上升26.4%。

#### **基本租金**

根據二零二四年上環市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金，故於中期期間內賺取並收到合共港幣21,000,000元。

#### **浮動租金**

富豪產業信託有權透過分佔富薈上環酒店物業收入淨額超出基本租金之部分收取浮動租金。於中期期間內，由於來自富薈上環酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣17,700,000元，低於基本租金金額，故未能賺取浮動租金。

### **富薈炮台山酒店之表現**

於中期期間內，富薈炮台山酒店錄得82.4%之入住率，平均每日房租約為港幣561.97元，較去年同期增加港幣25.11元或4.7%。

#### **基本租金**

根據二零二四年炮台山市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金，故於中期期間內，賺取並收到合共港幣20,000,000元。

#### **浮動租金**

富豪產業信託有權透過分佔富薈炮台山酒店物業收入淨額超出基本租金之部分收取浮動租金。於中期期間內，來自富薈炮台山酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣12,600,000元，低於基本租金金額，故未能賺取浮動租金。

### **富薈土瓜灣酒店之表現**

於中期期間內，富薈土瓜灣酒店之整體入住率達75.2%，而平均每日房租約為港幣562.37元，較去年同期上升11.5%。

#### **基本租金**

根據二零二四年的土瓜灣市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金。於中期期間內，富豪產業信託賺取及收取港幣18,000,000元的基本租金。

#### **浮動租金**

富豪產業信託有權透過分佔富薈土瓜灣酒店物業收入淨額超出基本租金之部分收取浮動租金。於中期期間內，來自富薈土瓜灣酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣11,000,000元，低於基本租金金額，故未能賺取浮動租金。

## 租金及酒店收入淨額

於中期期間之租金及酒店收入淨額與二零二三年同期比較之分析載列如下。

	截至 二零二四年六月三十日 止六個月		截至 二零二三年六月三十日 止六個月	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	272.0	77.6	240.0	79.0
浮動租金	—	—	—	—
其他收入	1.3	0.4	1.3	0.4
富薈上環酒店				
租金收入	21.0	6.0	16.0	5.3
富薈炮台山酒店				
租金收入	20.0	5.7	15.0	4.9
富薈土瓜灣酒店				
租金收入	18.0	5.1	15.0	4.9
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	14.5	4.1	13.9	4.6
租金收入	3.5	1.1	2.8	0.9
租金及酒店收入總額	350.3	100.0	304.0	100.0
物業經營業務支出	(1.9)	(0.5)	(1.9)	(0.6)
酒店經營業務支出	(8.2)	(2.3)	(7.8)	(2.6)
租金及酒店收入淨額	340.2	97.2	294.3	96.8

於中期期間內，經扣除物業及酒店經營業務支出後，租金及酒店收入淨額佔租金及酒店收入總額97.2%。有關初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店之酒店物業管理服務均由酒店管理人根據相關酒店管理協議提供。

## 基金單位持有人應佔資產淨值

於二零二四年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣 13,077,900,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 13,073,900,000 元)，即基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(「資產淨值」)為港幣 4.015 元，高於二零二三年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣 4.014 元，主要由於物業組合公平值輕微上升所致。

## 物業組合之估值

截至二零二四年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣 24,046,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 23,988,000,000 元)。該物業組合包括(i)已分類為投資物業之五間初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店、富薈土瓜灣酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分；及(ii)已分類為物業、廠房及設備之業主自營之富薈灣仔酒店之酒店部分。

截至二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零二四年	二零二三年	% 變動
		六月三十日 估值 港幣百萬元	十二月三十一日 估值 港幣百萬元	
<i>初步酒店：</i>				
富豪機場酒店	大嶼山	1,279	1,429	-10.5%
富豪香港酒店	香港島	4,356	4,322	0.8%
富豪九龍酒店	九龍	6,006	5,953	0.9%
富豪東方酒店	九龍	1,809	1,805	0.2%
麗豪酒店	新界	5,173	5,146	0.5%
		<u>18,623</u>	<u>18,655</u>	-0.2%
<i>富薈酒店：</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	850	833	2.0%
富薈上環酒店	香港島	1,629	1,579	3.2%
富薈炮台山酒店	香港島	1,574	1,560	0.9%
富薈土瓜灣酒店	九龍	1,370	1,361	0.7%
		<u>18,623</u>	<u>18,655</u>	-0.2%
<b>整體物業組合</b>		<b><u>24,046</u></b>	<b><u>23,988</u></b>	0.2%

截至二零二四年六月三十日，物業組合已由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，彼為富豪產業信託之總估值師，並由受託人根據《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)之條文所委任，任期自二零二一年十二月開始為期三年。

高力(作為獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)及房地產投資信託基金守則，評估租賃協議、酒店業務及酒店管理協議項下之物業組合之市值。高力乃根據主要假設(如酒店客房入住率、酒店平均房租、最終資本化比率及折現率)而採用折現現金流量(「折現現金流量」)法進行估值，再採用直接比較法核對按折現現金流量法得出之估值。



## 可供分派收入及分派政策

根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度向基金單位持有人分派之總金額不得少於其可供分派收入總額之90%，產業信託管理人現時之政策已遵守該規定。每個財政年度之中期期間之分派金額(如有)乃由產業信託管理人酌情釐定。

## 二零二四年中期分派

中期期間錄得經調整虧損為港幣43,800,000元，故此，產業信託管理人之董事會決定不會就中期期間宣派中期分派(二零二三年中期分派—無)。

## 財務回顧及融資策略

產業信託管理人繼續採用審慎的方法以確保槓桿比率不超過房地產投資信託基金守則及相關貸款融資協議之財務契諾所規定之上限。

## 貸款融資

於二零二四年六月三十日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣10,409,500,000元，當中包括：(a)以五間初步酒店其中之四間作出抵押之最高達港幣5,000,000,000元定期及循環貸款融資；(b)以富豪九龍酒店作出抵押之港幣2,850,000,000元定期貸款融資；(c)以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣405,000,000元定期貸款融資；(d)以富薈上環酒店作出抵押之港幣749,500,000元定期貸款融資；(e)以富薈炮台山酒店作出抵押之港幣755,000,000元定期貸款融資；及(f)以富薈土瓜灣酒店作出抵押之港幣650,000,000元定期貸款融資。

## 初步酒店之融資

於二零二一年八月十日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項融資協議，並以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。二零二一年初步融資為期五年並按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)基準計息。於二零二四年六月三十日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣4,996,800,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣496,800,000元。

於二零二二年六月二十四日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富豪九龍酒店作出抵押，安排一項港幣2,950,000,000元之定期貸款融資(「二零二二年九龍融資」)。該融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二七年六月。於二零二四年六月三十日，分別於二零二三年六月及二零二四年六月償還港幣50,000,000元到款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,850,000,000元，相等於未償還定期貸款融資之全額。

### **富薈灣仔酒店之融資**

由富豪產業信託之一間全資擁有附屬公司就本金金額港幣440,000,000元(「二零一九年灣仔融資」)於二零一九年七月十九日訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零二四年七月。以富薈灣仔酒店作出抵押之二零一九年灣仔融資乃按HIBOR基準計息及其本金額已於二零二零年六月二十二日調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之條款。於二零二四年六月三十日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額為港幣405,000,000元。

於中期期末後，於二零二四年七月十八日，新貸款人安排一項港幣416,500,000元之新定期貸款融資(「二零二四年灣仔融資」)，同樣以富薈灣仔酒店作抵押，以為於二零二四年七月到期之二零一九年灣仔融資再融資。二零二四年灣仔融資按HIBOR基準計息，並於二零二七年十二月到期。

### **富薈上環酒店之融資**

於二零二三年十月十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈上環酒店作出抵押，安排一項港幣749,500,000元之新雙邊定期貸款融資(「二零二三年上環融資」)以取代港幣790,000,000元先前之定期及循環貸款融資。二零二三年上環融資為期四年直至二零二七年十月，並按HIBOR基準計息。於二零二四年六月三十日，二零二三年上環融資之未償還金額為港幣749,500,000元，相等於定期貸款之全額。

### **富薈炮台山酒店之融資**

於二零二三年十一月二十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項港幣755,000,000元之新雙邊定期貸款融資(「二零二三年炮台山融資」)以取代港幣825,000,000元先前之定期及循環貸款融資。二零二三年炮台山融資為期五年直至二零二八年十一月，並按HIBOR基準計息。於二零二四年六月三十日，二零二三年炮台山融資之未償還金額為港幣755,000,000元，相等於定期貸款之全額。

### **富薈土瓜灣酒店之融資**

於二零二三年十一月十五日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣650,000,000元之新定期貸款融資(「二零二三年土瓜灣融資」)，為期兩年直至二零二五年十一月，並按HIBOR基準計息，以取代港幣621,000,000元先前之定期貸款融資。於二零二四年六月三十日，二零二三年土瓜灣融資之未償還金額為港幣650,000,000元，相等於定期貸款之全額。

## 管理利率之波動

儘管香港的利率已自二零二三年年底的高位緩慢回落，惟於年初一個月HIBOR約於年利率4.985%至低位3.965%之間的區間波動上落，並在二零二四年六月二十八日停留於年利率4.610%<sup>4</sup>。由於高水平息率導致財務成本增加對富豪產業信託之財務業績持續有不利影響。

為了減少短期內財務費用及對沖任何意料之外的利率反向變動，富豪產業信託已於二零二四年二月初訂立多項利率掉期交易(「利率掉期交易」)，以將利息支出由浮動年利率掉期至3.27%至3.66%之固定年利率，年期介乎2.0年至3.6年。利率掉期交易之名義金額合共為港幣1,100,000,000元，相當於富豪產業信託於報告期末之未償還銀行貸款約10.7%。於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，該等利率掉期交易產生利息成本節省約為港幣3,900,000元。

於該報告日期，定息利率掉期交易之承諾名義金額已進一步增加至港幣1,749,500,000元或富豪產業信託現有貸款總額之17.1%。產業信託管理人將繼續監察利率走勢及評估是否有任何進一步對沖需要，以管理利率波動之風險。

## 資產負債比率及現金

於二零二四年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為42.6%(二零二三年六月三十日：42.8%)，尚未償還貸款總額合共港幣10,406,300,000元，當中計及：(a)港幣4,996,800,000元之二零二一年初步融資；(b)港幣2,850,000,000元之二零二二年九龍融資；(c)港幣405,000,000元之二零一九年灣仔融資；(d)港幣749,500,000元之二零二三年上環融資；(e)港幣755,000,000元之二零二三年炮台山融資；及(f)港幣650,000,000元之二零二三年土瓜灣融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣24,423,000,000元所得。資產負債比率乃低於房地產投資信託基金守則所准許之50%上限。

於二零二四年六月三十日，富豪產業信託之無限制及有限制現金結存及銀行存款分別為港幣5,400,000元及港幣344,800,000元，而未使用之循環貸款融資則為港幣3,200,000元。富豪產業信託維持充足現金儲備及循環貸款融資，並按時收取租金收入，以應付其持續財務承諾及營運資金需求。

## 抵押資產

於二零二四年六月三十日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣24,046,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

<sup>4</sup> 資料來源：彭博，1個月港幣HIBOR結算率：二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日。

# 其他資料及披露事項

## 公眾持股量

於二零二四年六月三十日，已發行3,257,431,189個基金單位。

於二零二四年六月三十日，根據產業信託管理人公開取得及向產業信託管理人之董事彙報之資料，獨立公眾基金單位持有人持有之已發行基金單位超過25%。

## 發行新基金單位

於中期期間內，富豪產業信託並無配發及發行新基金單位。

## 僱員

富豪產業信託由產業信託管理人及受託人管理。透過外判該等服務，富豪產業信託在其本身權利下並無聘用任何員工。

## 回購、出售或贖回基金單位

富豪產業信託於中期期間內均無回購、出售或贖回基金單位。

## 重大收購或出售房地產

於中期期間內，富豪產業信託並無進行任何房地產收購或出售交易。

## 其他投資

於中期期間內，富豪產業信託並無從事或參與任何物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，亦無投資於任何相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)及非合資格少數權益物業(定義見房地產投資信託基金守則)以外任何房地產，包括所有合資格少數權益物業(定義見房地產投資信託基金守則)。

產業信託管理人致力透過高透明度、平等對待基金單位持有人、遵守適用法例及規例以及委任獨立及優秀之董事會成員，確保得到良好之企業管治。

產業信託管理人已採用有關管理及營運富豪產業信託之循規手冊(「循規手冊」)(可能經不時修訂)，當中載列主要流程、內部監控和制度及政策與程序，從而設定高水平之企業管治，以確保有關規例及法例得已遵守。

於中期期間內，富豪產業信託及產業信託管理人在重要事項上已遵守循規手冊及上市規則附錄C1所載之企業管治守則之適用守則條文。

## 認可架構

富豪產業信託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則之條文監管，並由信託契約組成。

產業信託管理人根據證券及期貨條例由證監會授權從事資產管理之受規管活動。於回顧期間內，陳陞鴻先生、林萬鏞先生及蔡嘉嘉女士擔任產業信託管理人之負責人員。

受託人已註冊為信託公司，並根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

## 產業信託管理人之董事會

產業信託管理人之董事會(「董事會」)負責監督產業信託管理人之整體企業管治及日常事務管理及業務營運。董事會已制定一個管理富豪產業信託之框架，包括內部監控制度及業務風險管理流程。董事會現時由兩名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事會已按職權範圍成立三個董事委員會，各委員會於監督富豪產業信託及產業信託管理人之特定事宜及職能方面協助董事會，並會向董事會報告其調查結果、決定及推薦意見。

## 董事或產業信託管理人買賣富豪產業信託證券

產業信託管理人已按不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之條款採納循規手冊所載監管董事及產業信託管理人買賣富豪產業信託證券之「董事或產業信託管理人買賣基金單位之守則」(「基金單位買賣守則」)所訂明之標準。基金單位買賣守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至產業信託管理人之高級行政人員、高級職員及其他僱員。根據產業信託管理人作出特定查詢後，產業信託管理人之董事及產業信託管理人確認，彼等於中期期間內已遵守標準守則及基金單位買賣守則內所訂明之標準。

## 董事資料之變更

自富豪產業信託之二零二三年年報刊發後，產業信託管理人之董事資料概無變動。

## 中期業績審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已連同富豪產業信託之外聘核數師審閱富豪產業信託截至二零二四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，其中包括富豪產業信託所採納之會計原則及慣例。外聘核數師之審閱報告已載於本中期報告之「中期財務資料審閱報告」一節內。



於回顧期間內，富豪產業信託及由富豪產業信託持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪產業信託集團」）與其關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）訂立多項持續交易已列出如下，該等交易構成富豪產業信託之關連人士交易（按房地產投資信託基金守則所界定之涵義）：

- (i) 產業信託管理人及由Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪關連人士集團」）；及
- (ii) 受託人及與受託人屬同一集團之公司或與受託人「有聯繫」之公司（統稱「受託人關連人士集團」）。

## 富豪關連人士集團

### (a) 初步酒店租賃協議

富豪產業信託（透過初步酒店各自之直接業主紫荊酒店有限公司、Cityability Limited、凱麗酒店有限公司、沙田麗豪酒店有限公司及利高賓有限公司（統稱「初步酒店－物業公司」，各亦稱「初步酒店－物業公司」））已與Favour Link International Limited（「富豪承租人」）於二零零七年三月十六日就租賃初步酒店訂立個別初步酒店租賃協議（可能經不時修訂），租期已於二零二零年十二月三十一日屆滿。於二零一九年十二月二十日，各初步酒店－物業公司已與富豪承租人訂立補充租賃協議以延長富豪機場酒店之租期至二零二八年十二月二十七日及其他四間初步酒店（即富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）之租期至二零二零年十二月三十一日（統稱「初步酒店延長期間」）（「初步酒店租賃延長」），而初步酒店延長期間之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。因此，各初步酒店租賃協議之總租賃年期現由二零零七年三月三十日起至二零二八年十二月二十七日（就富豪機場酒店而言）以及二零二零年十二月三十一日（就其他四間初步酒店而言）。上述補充租賃協議已於二零二零年一月十五日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關初步酒店租賃延長之進一步詳情，可參閱產業信託管理人於二零一九年十二月二十日及二零二零年一月十五日刊發之相關公佈，以及於二零一九年十二月二十日刊發之相關通函。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員。

於中期期間內，根據初步酒店租賃協議項下之現金市場租金收入及其他收入約為港幣272,000,000元。

### (b) 初步酒店管理協議

根據各初步酒店租賃協議之條款，富豪承租人已透過與富豪酒店國際有限公司（「酒店管理人」）訂立自二零零七年三月十六日起計為期二十年之初步酒店管理協議，委託酒店管理人經營及管理相關初步酒店。富豪承租人與酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員。

各初步酒店－物業公司亦為初步酒店管理協議之訂約方，其中條款包括於任何初步酒店租賃協議屆滿或終止後，酒店管理人將根據初步酒店管理協議繼續管理有關初步酒店。

**(c) 初步酒店租賃擔保**

富豪(為富豪關連人士集團之成員)透過訂立之租賃擔保(可能經不時修訂)(「初步酒店租賃擔保」)已擔保支付富豪承租人根據初步酒店租賃協議不時欠負或應付初步酒店一物業公司之所有金額。初步酒店租賃擔保亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。於二零一九年十二月二十日，就各初步酒店已與受託人及富豪訂立補充租賃擔保以根據初步酒店租賃延長進行相應修訂，以便富豪維持第三方擔保之責任將涵蓋初步酒店延長期間。

**(d) 初步酒店商標特許契約**

於二零零七年三月二日，Regal International Limited(為富豪關連人士集團之成員)已與產業信託管理人及富豪產業信託集團訂立商標特許契約。Regal International Limited已就為說明各初步酒店之擁有權及/或與各初步酒店業務有關之用途，免除任何專利費向產業信託管理人及各初步酒店一物業公司授出(其中包括)一項在其註冊商標或服務標記註冊所在之任何司法權區內使用該等商標或標記之非獨家及不可轉讓特許權。

**(e) 灣仔酒店管理協議**

於二零一九年十二月二十日，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(「富薈灣仔酒店一物業公司」))與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈灣仔酒店之營運訂立為期十年之灣仔酒店管理協議，自二零二一年一月一日起至二零三零年十二月三十一日屆滿，並附帶基於非失責的提前終止條款。灣仔酒店管理協議已於二零二零年一月十五日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關灣仔酒店管理協議之進一步詳情，可參閱產業信託管理人於二零一九年十二月二十日及二零二零年一月十五日刊發之相關公佈，以及於二零一九年十二月二十日刊發之相關通函。

於中期期間內，根據灣仔酒店管理協議支付之管理費總額約為港幣620,000元。

**(f) 上環租賃協議**

於二零一四年二月十日，富豪產業信託(透過Tristan Limited(「富薈上環酒店一物業公司」))就租賃富薈上環酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立上環租賃協議，租期將於二零二四年十二月三十一日屆滿。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充契約，以修訂上環租賃協議，將租期延長十年，由二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日(「上環延長期」)，而經延長租期之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定(「上環租賃延長」)。因此，上環租賃協議之總租期現時為二零一四年二月十日至二零三四年十二月三十一日。此補充租賃協議已於二零二四年一月三十一日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關上環租賃延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

於中期期間內，根據上環租賃協議項下之市場租金收入為港幣21,000,000元。

**(g) 上環租賃擔保**

富豪(為富豪關連人士集團之成員)透過訂立租賃擔保(可能經不時修訂)(「上環租賃擔保」)已擔保支付富豪承租人根據上環租賃協議不時欠負或應付富薈上環酒店－物業公司之所有款項。於二零二四年一月十一日，受託人與富豪訂立修訂上環租賃擔保之補充契約，以就上環租賃延長作出相應修訂，以便富豪維持第三方擔保之責任將涵蓋上環延長期。

**(h) 上環酒店管理協議**

富豪產業信託(透過富薈上環酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈上環酒店之營運訂立為期十年之上環酒店管理協議，由二零一四年二月十日起開始。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與酒店管理人訂立補充契約，以修訂上環酒店管理協議，將其年期由目前年期的屆滿日期(即二零二四年二月九日)延長至二零三四年十二月三十一日，並加入一項新增只能由出租人行使，基於非失責的提前終止條款(「上環酒店管理協議延長」)。此補充酒店管理協議已於在二零二四年一月三十一日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關上環酒店管理協議延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

**(i) 炮台山租賃協議**

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託(透過紀慧投資有限公司(「富薈炮台山酒店－物業公司」))就租賃富薈炮台山酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立炮台山租賃協議，租期將於二零二四年十二月三十一日屆滿。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充契約，以修訂炮台山租賃協議，將租期延長十年，由二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日(「炮台山延長期」)，而經延長租期之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定(「炮台山租賃延長」)。因此，炮台山租賃協議之總租期現時為二零一四年七月二十八日至二零三四年十二月三十一日。此補充租賃協議已於二零二四年一月三十一日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關炮台山租賃延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

於中期期間內，根據炮台山租賃協議項下之市場租金收入為港幣20,000,000元。

**(j) 炮台山租賃擔保**

富豪(為富豪關連人士集團之成員)透過訂立租賃擔保(可能經不時修訂)(「炮台山租賃擔保」)已擔保支付富豪承租人根據炮台山租賃協議不時欠負或應付富薈炮台山酒店－物業公司之所有款項。於二零二四年一月十一日，受託人與富豪訂立修訂炮台山租賃擔保之補充契約，以就炮台山租賃延長作出相應修訂，以便富豪維持第三方擔保之責任將涵蓋炮台山延長期。

**(k) 炮台山酒店管理協議**

富豪產業信託(透過富薈炮台山酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈炮台山酒店之營運訂立為期十年之炮台山酒店管理協議，由二零一四年七月二十八日起開始。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與酒店管理人訂立補充協議，以修訂炮台山酒店管理協議，將其年期由目前年期的屆滿日期(即二零二四年七月二十七日)延長至二零三四年十二月三十一日，並加入一項新增只能由出租人行使，基於非失責的提前終止條款(「炮台山酒店管理協議延長」)。此補充酒店管理協議已於二零二四年一月三十一日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關炮台山酒店管理協議延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

**(l) 土瓜灣租賃協議**

於二零一七年九月四日，富豪產業信託(透過力冠國際有限公司(「富薈土瓜灣酒店－物業公司」))與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)就租賃富薈土瓜灣酒店訂立土瓜灣租賃協議。土瓜灣租賃協議之年期於二零二二年九月三日屆滿，而富豪產業信託有權將該租賃期再延長至二零二七年十二月三十一日。於二零二一年十二月二十九日，根據土瓜灣租賃協議之條款，富薈土瓜灣酒店－物業公司(作為出租人)行使授予其之選擇權，以將租賃期進一步延長，自二零二二年九月四日起至二零二七年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。於二零二二年六月八日，富薈土瓜灣酒店－物業公司與富豪承租人訂立修訂土瓜灣租賃協議之補充契約，以正式延長上述租賃期。除上述延長租賃期外，土瓜灣租賃協議的所有其他現有條款及條件維持不變。

於中期期間內，根據土瓜灣租賃協議項下之合約現金租金收入為港幣 18,000,000 元。

### (m) 土瓜灣租賃擔保

根據於二零一七年九月四日訂立之租賃擔保，富豪(為富豪關連人士集團之成員)已擔保支付富豪承租人根據土瓜灣租賃協議不時欠負或應付富薈土瓜灣酒店一物業公司之所有款項。

### (n) 土瓜灣酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈土瓜灣酒店一物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈土瓜灣酒店之營運訂立為期十年之土瓜灣酒店管理協議，由二零一七年九月四日起開始。

### 產業信託管理人費用

富豪資產管理有限公司(為富豪關連人士集團之成員)獲委任為富豪產業信託之產業信託管理人。於中期期間內，就提供有關服務合共約港幣46,700,000元之產業信託管理人費用已經及/或將根據信託契約條文償付。

### 受託人關連人士集團

產業信託管理人及受託人均已確認，除受託人關連人士集團成員擔任託管人及/或代理人並與富豪產業信託集團進行代理交易的銀行交易外，於中期期間內，與受託人關連人士集團之間並無任何公司融資交易或其他關連人士交易。

### 受託人費用

德意志信託(香港)有限公司(為受託人關連人士集團成員)獲委任為富豪產業信託之受託人。於中期期間內，受託人就此方面提供服務之收費錄得合共約港幣1,900,000元。

### 獨立非執行董事之確認

產業信託管理人之獨立非執行董事已審閱上述所有有關關連人士交易，並信納該等交易乃：

- (a) 在富豪產業信託之日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(倘有可比較之交易)，或倘不存在足夠可比較交易以評估該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於富豪產業信託向獨立第三方提供或自獨立第三方獲得(如適用)之條款訂立；及
- (c) 按照相關協議及契約以及產業信託管理人監管該等交易之內部程序(如有)，按公平合理且符合基金單位持有人之整體最佳利益之條款訂立。

# 權益披露

房地產投資信託基金守則規定，富豪產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)須披露彼等於基金單位之權益。此外，證券及期貨條例第XV部之條文被信託契約視為適用於產業信託管理人、產業信託管理人之董事或主要行政人員及於基金單位中擁有權益之人士。

## 主要基金單位持有人的持有量

於二零二四年六月三十日，主要基金單位持有人(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(並非產業信託管理人之董事或主要行政人員)於基金單位中擁有以下須記錄於根據信託契約規定存置之名冊(「名冊」)內之權益：

主要基金單位持有人名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零二四年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 <sup>(x)</sup>
Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)	2,443,033,102 (附註 i)	74.99%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)	2,443,033,102 (附註 i 及 ii)	74.99%
Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)	2,440,346,102 (附註 iii 及 iv)	74.92%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」)	2,440,346,102 (附註 iii 及 v)	74.92%
Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)	2,439,613,739 (附註 vi 及 vii)	74.89%
Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」)	2,439,613,739 (附註 vi 及 viii)	74.89%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註 ix)	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註 ix)	11.45%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各自持有之2,443,033,102個基金單位之權益分別透過RBVI以及CCBVI、PDBVI及RBVI各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (iii) 百利保及PDBVI各自持有之2,440,346,102個基金單位之權益分別透過RBVI以及PDBVI及RBVI各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。



- (iv) 百利保為CCBVI之上市附屬公司，CCBVI於二零二四年六月三十日持有百利保約62.28%股權，而其於基金單位之權益乃被視為CCBVI持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪及RBVI各自持有之2,439,613,739個基金單位之權益為透過RBVI及其全資擁有附屬公司各自直接持有之同一批基金單位。
- (vii) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI於二零二四年六月三十日持有富豪約69.25%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (viii) RBVI為富豪之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (ix) 該等公司為RBVI之全資擁有附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。
- (x) 概約百分率乃根據於二零二四年六月三十日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無其他人士於基金單位中擁有須記錄於名冊內之權益。

### 產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員之持有量

於二零二四年六月三十日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員於基金單位中擁有以下須記錄於名冊內之權益：

產業信託管理人之董事之名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零二四年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 <sup>(ii)</sup>
羅旭瑞	2,443,033,102 (附註i)	74.99%

附註：

- (i) 於2,443,033,102個基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生於二零二四年六月三十日持有世紀城市約67.43%股權。
- (ii) 概約百分率乃根據於二零二四年六月三十日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，於二零二四年六月三十日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員概無於基金單位中擁有任何須記錄於名冊內之權益。除本文所披露主要基金單位持有人及產業信託管理人之董事(亦為富豪產業信託之關連人士)於基金單位之權益外，產業信託管理人並不知悉有任何其他富豪產業信託之關連人士持有任何基金單位。

# 表現概覽

於二零二四年六月三十日

	附註	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)		<b>13,077.9</b>	12,886.9	12,643.1	11,612.0	12,348.4
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)		<b>4.015</b>	3.956	3.881	3.565	3.791
期內之最高成交價(港幣)	—	<b>0.72</b>	1.39	1.52	1.78	2.01
期內之最低成交價(港幣)		<b>0.41</b>	1.04	1.29	1.28	1.11
成交價對基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值之最高折讓		<b>89.91%</b>	73.71%	66.76%	64.10%	70.72%
每基金單位之分派收益率	二	<b>不適用</b>	不適用	3.95%	2.69%	4.92%

附註：

- 一、 於所有有關期間內之最高成交價均低於該等期間結束時所報告之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之溢價。
- 二、 因為產業信託管理人之董事會不會就截至二零二四年六月三十日止六個月宣派中期分派(二零二三年：無)，所以不適用。

# 簡明綜合財務報表

## 簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
<b>收入</b>			
租金收入總額	四	<b>335,876</b>	290,139
酒店收入總額	四	<b>14,480</b>	13,872
		<b>350,356</b>	304,011
物業及酒店經營業務支出		<b>(10,136)</b>	(9,709)
租金及酒店收入淨額	四	<b>340,220</b>	294,302
利息收入		<b>472</b>	1,184
折舊	十	<b>(3,966)</b>	(3,908)
投資物業公平值之變動	十一	<b>16,548</b>	120,029
產業信託管理人費用	五	<b>(46,693)</b>	(44,295)
信託、專業及其他支出	六	<b>(5,918)</b>	(3,641)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	七	<b>(326,113)</b>	(260,854)
<b>除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)</b>		<b>(25,450)</b>	102,817
所得稅抵免	八	<b>5,646</b>	2,404
<b>未計及基金單位持有人分派前之期內盈利／(虧損)</b>		<b>(19,804)</b>	105,221
融資成本—基金單位持有人分派		<b>—</b>	(32,574)
<b>計及基金單位持有人分派後之期內盈利／(虧損)</b>		<b>(19,804)</b>	72,647
<b>基金單位持有人應佔每基金單位盈利／(虧損)</b>			
基本及攤薄	九	<b>港幣(0.006)元</b>	港幣0.032元

## 簡明綜合全面收入表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利/(虧損)	<b>(19,804)</b>	105,221
其他全面收入		
即可能於其後期間重新分類至損益之其他全面收入：		
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	<b>10,579</b>	—
由對沖儲備轉撥至簡明綜合損益表	<b>(3,949)</b>	—
即可能於其後期間重新分類至損益之其他全面收入淨額	<b>6,630</b>	—
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收入：		
物業重估之收益	十 廿一 <b>20,612</b>	7,691
所得稅之影響	<b>(3,401)</b>	(1,269)
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收入淨額	<b>17,211</b>	6,422
期內其他全面收入(除稅後)	<b>23,841</b>	6,422
未計及基金單位持有人分派前之期內全面收入總額	<b>4,037</b>	111,643

## 簡明綜合財務狀況表

截至二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經重列) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十	653,000	636,000
投資物業	十一	23,393,000	23,352,000
衍生金融工具	二十	7,040	—
應收融資租賃	十二	—	998
非流動總資產		<u>24,053,040</u>	<u>23,988,998</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項	十三	334	6,511
預付款項、按金及其他應收款項		9,652	9,369
應收關連公司款項	廿六(b)	2,181	2,228
可收回稅項		3,365	2,532
應收融資租賃	十二	4,248	6,470
有限制現金	十四	344,798	330,360
現金及現金等值項目	十五	5,366	45,877
流動總資產		<u>369,944</u>	<u>403,347</u>
<b>總資產</b>		<u>24,422,984</u>	<u>24,392,345</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	十六	46,976	40,242
已收按金		48	182
應付關連公司款項	廿六(b)	223,831	183,722
其他應付賬項及應計費用		66,150	72,125
合約負債	十七	592	461
付息之銀行債項	十九	454,224	453,960
租賃負債	十八	4,248	6,470
應付稅項		3,067	600
流動總負債		<u>799,136</u>	<u>757,762</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(429,192)</u>	<u>(354,415)</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<u>23,623,848</u>	<u>23,634,583</u>

		二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經重列) 港幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
附息之銀行債項	十九	<b>9,881,551</b>	9,886,472
租賃負債	十八	—	998
已收按金		<b>2,867</b>	2,867
遞延稅項負債	廿一	<b>661,520</b>	670,373
非流動總負債		<b>10,545,938</b>	10,560,710
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<b>11,345,074</b>	11,318,472
基金單位持有人應佔資產淨值		<b>13,077,910</b>	13,073,873
已發行基金單位數目	廿二	<b>3,257,431,189</b>	3,257,431,189
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	廿三	<b>港幣4.015元</b>	港幣4.014元



## 簡明綜合資產淨值變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	物業					總計 (未經審核) 港幣千元
	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	對沖儲備 (未經審核) 港幣千元	重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	
	於二零二四年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	—	220,450	
期內虧損	—	—	—	—	(19,804)	(19,804)
期內其他全面收入：						
現金流量對沖	—	—	6,630	—	—	6,630
物業重估之收益(除稅後)	—	—	—	17,211	—	17,211
未計及基金單位持有人分派前						
之期內全面收入總額	—	—	6,630	17,211	(19,804)	4,037
轉撥酒店物業之折舊	—	—	—	(1,066)	1,066	—
融資成本—基金單位持有人分派	—	—	—	—	—	—
於二零二四年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>6,630</u>	<u>236,595</u>	<u>4,386,453</u>	<u>13,077,910</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月

	物業					總計 (未經審核) 港幣千元
	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	對沖儲備 (未經審核) 港幣千元	重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	
	於二零二三年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	—	189,477	
期內盈利	—	—	—	—	105,221	105,221
期內其他全面收入：						
物業重估之收益(除稅後)	—	—	—	6,422	—	6,422
未計及基金單位持有人分派前						
之期內全面收入總額	—	—	—	6,422	105,221	111,643
轉撥酒店物業之折舊	—	—	—	(839)	839	—
融資成本—基金單位持有人分派	—	—	—	—	(32,574)	(32,574)
於二零二三年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>—</u>	<u>195,060</u>	<u>4,243,641</u>	<u>12,886,933</u>

## 分派表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利／(虧損)		<b>(19,804)</b>	105,221
調整：			
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(b)	<b>(13,073)</b>	(12,192)
發債成本之攤銷		<b>13,943</b>	13,106
投資物業公平值之變動		<b>(16,548)</b>	(120,029)
折舊		<b>3,966</b>	3,908
遞延稅項抵免		<b>(12,254)</b>	(9,452)
期內經調整虧損	(a)	<b>(43,770)</b>	(19,438)
每基金單位分派	(a)	<b>—</b>	<b>—</b>

附註：

- (a) 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額（定義見信託契約）之90%，產業信託管理人現時之政策已遵守該規定。

每個財政年度中期期間之分派金額（如有）乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人已決定不會就截至二零二四年六月三十日止六個月宣派中期分派（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

- (b) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店（統稱「初步酒店」，個別亦稱「初步酒店」）、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額合共為港幣13,100,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣12,200,000元）。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金流量淨額	<u>17,321</u>	<u>80,682</u>
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(354)	(217)
添置投資物業	(24,452)	(11,971)
已收取融資租賃之本金部分	3,220	3,160
有限制現金之減額	<u>343</u>	<u>1,262</u>
投資活動所用現金流量淨額	<u>(21,243)</u>	<u>(7,766)</u>
融資活動之現金流量		
銀行債項，扣除發債成本	45,800	267,500
償還銀行債項	(64,400)	(236,000)
租賃付款之本金部分	(3,220)	(3,160)
已付分派	—	(32,574)
有限制現金之增額	<u>(14,769)</u>	<u>(195,585)</u>
融資活動所用現金流量淨額	<u>(36,589)</u>	<u>(199,819)</u>
現金及現金等值項目變動淨額	<u>(40,511)</u>	<u>(126,903)</u>
期初之現金及現金等值項目	<u>45,877</u>	<u>141,336</u>
期末之現金及現金等值項目	<u><u>5,366</u></u>	<u><u>14,433</u></u>
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結餘	<u><u>5,366</u></u>	<u><u>14,433</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 一、 一般資料

富豪產業信託(「富豪產業信託」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位(「基金單位」)於二零零七年三月三十日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託乃受富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零零六年十二月十一日訂立之信託契約(經於二零二一年三月二十三日訂立之首份修訂及重列契約及於二零二四年一月三十一日訂立之第二份修訂及重列契約所修訂及重列)(「信託契約」)及香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)所規管。

富豪產業信託及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店、服務式住宅或商用物業(包括辦公室物業)，目標為向富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供穩定及增長之分派並達致每基金單位資產淨值之長遠增長。

產業信託管理人及受託人之註冊辦事處之地址分別為香港銅鑼灣怡和街68號20樓2001室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

### 二、 編製基準

#### 二.一 合規聲明

本簡明綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合財務報表不包括於全年財務報表所需全部資料及披露，並應與本集團之截至二零二三年十二月三十一日止年度全年綜合財務報表一併閱覽。此外，本簡明綜合財務報表亦載有證監會頒佈之《房地產投資信託基金守則》所規定之適用披露。

#### 二.二 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟物業、廠房及設備、投資物業及衍生金融工具按公平值計算除外。本簡明綜合財務報表乃以港元幣值呈列，即富豪產業信託之功能貨幣，而所有價值均會湊整至最接近之千元(另有指示者除外)。

截至二零二四年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產超出港幣429,192,000元。此流動負債淨值狀況主要由於十二個月內到期之定期貸款港幣454,224,000元及於報告期末已分類為流動負債。考慮到從租金收入產生的穩定經營業務現金流入、計劃對隨後十二個月內到期的貸款融資再融資及本集團未使用的循環貸款融資，產業信託管理人認為本集團擁有充足資源以應付由報告期間完結起計一年內之負債、承諾及資金需求。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合財務報表。

編製本簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所載者一致，惟就現有之財務資料首次採納之經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回中之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動（「二零二零年修訂本」）
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債（「二零二二年修訂本」）
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方－承租人之規定，以確保賣方－承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團概無自首次應用香港財務報告準則第16號之日起發生的售後租回交易涉及並非取決於任何指數或比率之可變租賃付款，故該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 二零二零年之修訂澄清將負債分類為流動或非流動之規定，包括延遲清償權利的涵義，而延遲權利須於報告期末存在。負債之分類並不受實體有意行使其延遲清償權利所影響。該等修訂亦澄清負債可按彼等各自之股本工具清償，而僅於可轉換負債中的可換股選擇權本身為一項股本工具時，則負債之條款不影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清由貸款安排產生的負債之契約中，僅涉及實體必須於報告日期或之前遵守之契約，方會影響有關負債分類為流動或非流動。就須遵守報告日期後十二個月之遠期契約之實體之非流動負債而言，則需要進行額外披露。

於首次應用該等修訂後，本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日之負債的條款及條件。於二零二三年及二零二四年一月一日，本集團有一項賬面值分別為港幣301,000,000元及港幣465,400,000元之付息銀行債項，須於12個月內償還。該等債項已於二零二六年八月九日到期之5年期銀行融資中提取，而本集團有權將貸款延期一年，惟須遵守特定契約測試。於首次應用該等修訂前，付息銀行債項被分類為流動負債，此乃由於本集團並無可將有關結算遞延至報告期間後至少12個月之無條件權利。當首次應用該等修訂後，該貸款被重新分類為非流動負債，原因是本集團有權根據其現有貸款融資將付息銀行債項延期至二零二三年及二零二四年一月一日後至少十二個月。簡明綜合財務狀況表之量化影響概述如下。

	增額／(減額)		
	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二三年 一月一日 港幣千元
<b>流動負債</b>			
付息銀行債項	<b>(496,800)</b>	(465,400)	(301,000)
<b>流動負債淨額</b>	<b>(496,800)</b>	(465,400)	(301,000)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>496,800</b>	465,400	301,000
<b>非流動負債</b>			
付息銀行債項	<b>496,800</b>	465,400	301,000

採納該等修訂對截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月之基金單位持有人應佔每基金單位基本及攤薄盈利／(虧損)、損益、其他全面收益及中期簡明綜合現金流量表並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清供應商融資安排以及需要就該等安排作出額外披露。該等修訂之披露要求擬協助財務報表之使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險之影響。實體應用該等修訂之首個年度報告期間內之任何中期報告期間均無需披露供應商融資安排之相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對簡明綜合財務報表造成任何影響。



### 三、業務分類資料

本集團之業務分類以對本集團組成部分之內部呈報作為基準識別，並由本集團之主要營運決策者定期審閱，以決定如何分配資源予各分類及評估其表現。為此用途而向本集團主要營運決策者呈報之資料乃主要集中於與物業(即酒店物業及混合用途物業)性質有關之分類業績。為用作管理用途，兩個可呈報之業務分類為(i)酒店物業分類—即投資在初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店；及(ii)混合用途物業分類—即投資在由酒店部分及非酒店部分組成之富薈灣仔酒店。

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
<b>分類收入</b>			
租金收入總額	332,329	3,547	335,876
酒店收入總額	—	14,480	14,480
總計	<u>332,329</u>	<u>18,027</u>	<u>350,356</u>
<b>分類業績</b>	<u>330,710</u>	<u>9,510</u>	340,220
投資物業公平值之變動	16,548	—	16,548
折舊	—	(3,966)	(3,966)
利息收入			472
產業信託管理人費用			(46,693)
信託、專業及其他支出			(5,918)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			<u>(326,113)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之虧損			<u>(25,450)</u>

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
<b>分類收入</b>			
租金收入總額	287,328	2,811	290,139
酒店收入總額	—	13,872	13,872
總計	<u>287,328</u>	<u>16,683</u>	<u>304,011</u>
<b>分類業績</b>	<u>285,741</u>	<u>8,561</u>	294,302
投資物業公平值之變動	120,029	—	120,029
折舊	—	(3,908)	(3,908)
利息收入			1,184
產業信託管理人費用			(44,295)
信託、專業及其他支出			(3,641)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			<u>(260,854)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>102,817</u>

#### 分類資產及負債

作為本集團表現評估之部分，投資物業及物業、廠房及設備之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。

於二零二四年六月三十日，本集團分類資產所包括之酒店物業分類及混合用途物業分類之投資物業與物業、廠房及設備之公平值分別為港幣23,196,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣23,155,000,000元)及港幣850,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣833,000,000元)。

除上述者外，計量本集團之分類呈報時概無包括其他資產及負債。

## 其他分類資料

	截至二零二四年六月三十日止六個月		
	酒店物業	混合用途物業	總計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	<u>24,452</u>	<u>354</u>	<u>24,806</u>

	截至二零二三年六月三十日止六個月		
	酒店物業	混合用途物業	總計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	<u>11,971</u>	<u>217</u>	<u>12,188</u>

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

## 有關主要客戶資料

截至二零二四年六月三十日止六個月，港幣332,329,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣287,328,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人，此承租人為一關連公司。

## 地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

#### 四、 租金及酒店收入淨額

收入指期內來自其投資物業之已收及應收租金收入總額及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下之總和：

- (a) 租金收入淨額，即租金收入總額減物業經營業務支出；及
- (b) 酒店收入淨額，即酒店收入總額減酒店經營業務支出。

租金及酒店收入總額及淨額之分析如下：

	附註	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
<b>租金收入總額</b>			
租金收入			
初步酒店	(a)	272,000	240,000
富薈灣仔酒店－非酒店部分		3,547	2,811
富薈上環酒店	(b)	21,000	16,000
富薈炮台山酒店	(c)	20,000	15,000
富薈土瓜灣酒店	(d)	18,000	15,000
其他收入		1,329	1,328
		<b>335,876</b>	290,139
物業經營業務支出		<b>(1,938)</b>	(1,910)
<b>租金收入淨額</b>		<b>333,938</b>	288,229
<b>酒店收入總額</b>		<b>14,480</b>	13,872
酒店經營業務支出		<b>(8,198)</b>	(7,799)
<b>酒店收入淨額</b>		<b>6,282</b>	6,073
<b>租金及酒店收入淨額</b>		<b>340,220</b>	294,302
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	<b>14,480</b>	13,872
來自其他來源之收入			
租金收入總額		<b>335,876</b>	290,139

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	272,000	240,000
浮動租金	—	—
	<u>272,000</u>	<u>240,000</u>

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	21,000	16,000
浮動租金	—	—
	<u>21,000</u>	<u>16,000</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	20,000	15,000
浮動租金	—	—
	<u>20,000</u>	<u>15,000</u>

(d) 富薈土瓜灣酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	18,000	15,000
浮動租金	—	—
	<u>18,000</u>	<u>15,000</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

## 五、 產業信託管理人費用

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	36,477	35,458
浮動費用	10,216	8,837
	<u>46,693</u>	<u>44,295</u>

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

- 基本費用，現時按富豪產業信託之存置財產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付（以基金單位及／或現金形式），並可按富豪產業信託於相關財政年度報告期末之存置財產價值作出調整（以現金形式）；及
- 浮動費用，現時按每間初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店於相關財政年度之物業收入淨額（定義見信託契約）每年3%之比率計算，上限為每年5%，須於每年支付。

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零二四年及二零二三年財政年度之基本費用及浮動費用。詳情可參閱富豪產業信託於二零二三年十一月三十日刊發之公佈。

## 六、 信託、專業及其他支出

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	818	818
法律及其他專業費用	2,431	468
受託人費用	1,875	1,817
其他支出	794	538
	<u>5,918</u>	<u>3,641</u>

## 七、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
非按公平值計入損益的金融負債利息總開支：		
附息銀行債項之利息開支	320,908	247,138
發債成本之攤銷	13,943	13,106
來自受限制現金之利息收入	(4,924)	—
租賃負債之利息收入	57	117
	<u>329,984</u>	<u>260,361</u>
衍生金融工具之公平值變動		
– 現金流量對沖(轉撥自對沖儲備)	(3,949)	—
其他，扣除補償收入	78	493
	<u>326,113</u>	<u>260,854</u>



## 八、 所得稅

香港利得稅乃根據本期間香港業務之估計應課稅盈利按 16.5% (截至二零二三年六月三十日止六個月：16.5%) 撥備。

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	6,615	7,058
往年度超額撥備	(7)	(10)
遞延(附註廿一)	(12,254)	(9,452)
期內稅項抵免總額	<u>(5,646)</u>	<u>(2,404)</u>

## 九、 基金單位持有人應佔每基金單位盈利／(虧損)

基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損乃根據未計及基金單位持有人分派前之期內虧損港幣 19,804,000 元(截至二零二三年六月三十日止六個月：盈利港幣 105,221,000 元)及 3,257,431,189 個已發行基金單位計算(截至二零二三年六月三十日止六個月：3,257,431,189 個基金單位)。本期間之基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損為港幣 0.006 元(截至二零二三年六月三十日止六個月：每基金單位基本盈利港幣 0.032 元)。

由於本期間並無已發行基金單位攤薄工具，故基金單位持有人應佔每基金單位攤薄虧損與基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損相同(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

## 十、物業、廠房及設備

	經批准投資
	酒店物業 港幣千元
於二零二三年一月一日	604,000
添置	388
重估盈餘	39,338
年內折舊撥備	(7,726)
	<hr/>
於二零二三年十二月三十一日(經審核)及二零二四年一月一日	<b>636,000</b>
添置	<b>354</b>
重估盈餘	<b>20,612</b>
期內折舊撥備	<b>(3,966)</b>
	<hr/>
於二零二四年六月三十日(未經審核)	<b><u>653,000</u></b>

本集團之物業、廠房及設備指富薈灣仔酒店之酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。產業信託管理人根據物業性質、特徵及風險釐定物業、廠房及設備為一組資產(即酒店物業)。物業、廠房及設備由獨立物業估值師及富豪產業信託之總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，於二零二四年六月三十日為港幣653,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣636,000,000元)。二零二四年六月三十日估值產生之重估盈餘港幣20,612,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣39,338,000元)已在其他全面收入計入。

物業、廠房及設備於公平值等級被分類為第三級(附註廿七)。

富薈灣仔酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十九)。

倘本集團之物業、廠房及設備在簡明綜合財務報表中按成本減累計折舊列賬，則該等資產之賬面值將為港幣369,655,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣371,990,000元)。

本集團酒店物業之詳情載於第68頁。

## 十一、投資物業

	經批准投資		
	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日	22,753,000	196,000	22,949,000
公平值之變動	365,920	1,000	366,920
於年內之資本開支	36,080	—	36,080
於二零二三年十二月三十一日 (經審核)及二零二四年一月一日	<b>23,155,000</b>	<b>197,000</b>	<b>23,352,000</b>
公平值之變動	<b>16,548</b>	—	<b>16,548</b>
於期內之資本開支	<b>24,452</b>	—	<b>24,452</b>
於二零二四年六月三十日(未經審核)	<b><u>23,196,000</u></b>	<b><u>197,000</u></b>	<b><u>23,393,000</u></b>

產業信託管理人已根據各物業的性質、特徵及風險釐定投資物業為兩組資產(即酒店物業及商用物業)。

本集團之投資物業由高力進行估值，於二零二四年六月三十日為港幣 23,393,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 23,352,000,000 元)。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連公司及其他商業租戶。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註十八。

投資物業於公平值等級被分類為第三級(附註廿七)。

初步酒店連同富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十九)。

本集團投資物業之詳情載於第 67 頁至第 68 頁。

## 十二、應收融資租賃

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收款項：				
不超過一年	4,277	6,555	4,248	6,470
超過一年及不超過五年	—	999	—	998
	<u>4,277</u>	<u>7,554</u>	<u>4,248</u>	<u>7,468</u>
減：未賺取融資收入	(29)	(86)		
	<u>4,248</u>	<u>7,468</u>		
分類為流動資產之部分	<u>(4,248)</u>	<u>(6,470)</u>		
非流動部分	<u>—</u>	<u>998</u>		

於二零二四年六月三十日，該等物業融資租賃的實際年利率介乎1.86%（二零二三年十二月三十一日：1.86%）。

於報告期末並無逾期之應收融資租賃。

## 十三、應收賬項

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收浮動租金額	—	5,986
其他應收賬項	334	525
	<u>334</u>	<u>6,511</u>

本集團於報告期末之應收賬項，賬齡為發票日期之三個月內。於報告期末並無逾期之應收賬項。

應收浮動租金額為應收關連公司款項，該賬項為免附息及根據有關協議條款於一年內支付。

其他應收賬項之除賬期限一般為三十日。本集團監控其尚未收款之應收賬項及減低相關之任何信貸風險。

#### 十四、有限制現金

本集團之有限制現金按相關融資協議存放在指定的銀行賬戶內，主要限定用作支付若干附息之銀行債項之融資成本，支付初步酒店、富薈灣仔酒店－酒店部分、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店使用之傢俬、裝置及設備之費用，及持有若干租戶之按金。

#### 十五、現金及現金等值項目

存放於銀行之現金根據每日銀行存款利率釐定之浮動利率計息。銀行結存存放於具信譽且並無近期失責記錄之銀行。

#### 十六、應付賬項

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	46,196	39,524
其他應付賬項	780	718
	<u>46,976</u>	<u>40,242</u>

應付關連公司款項為無抵押、免息及應要求償還。其他應付賬項為無抵押、免附息及一般於九十日內償還。

本集團於報告期末之應付賬項，賬齡為發票日期之三個月內。

#### 十七、合約負債

本集團確認以下有關收入之合約負債：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
客戶預支	<u>592</u>	<u>461</u>

合約負債包括來自酒店經營業務之預收客戶收入。

## 十八、租賃

### 本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的多個物業之租賃合約。物業租約之租期一般介乎一至十二年。

#### (a) 租賃負債

期／年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	7,468	13,819
期／年內確認利息增加	57	204
付款	(3,277)	(6,555)
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<u>4,248</u>	<u>7,468</u>
分析為：		
流動部分	4,248	6,470
非流動部分	—	998
	<u>4,248</u>	<u>7,468</u>

#### (b) 於損益確認有關租賃之金額如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元
租賃負債利息	57	117
與短期租賃有關支出(計入物業及酒店經營業務支出)	180	180
於損益確認之總額	<u>237</u>	<u>297</u>

#### (c) 租賃之總現金流出為港幣3,457,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣3,457,000元)。

## 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註十一)(包括位於香港的酒店物業、商用物業及房產)。租賃之條款普遍要求富豪承租人及租戶支付擔保按金並根據現行市況進行定期租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現最低租賃款項如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	340,322	674,106
一年後但兩年內	5,262	6,217
兩年後但三年內	—	2,577
	<u>345,584</u>	<u>682,900</u>

## 十九、附息之銀行債項

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經重列) 港幣千元
附息之銀行債項	10,406,300	10,424,900
發債成本	(70,525)	(84,468)
	<u>10,335,775</u>	<u>10,340,432</u>
分類為流動負債之部分	(454,224)	(453,960)
非流動部分	<u>9,881,551</u>	<u>9,886,472</u>
根據原到期條款須於以下期間內償還之本金金額：		
於一年內	951,800	920,400
於第二年	700,000	700,000
於第三至第五年(包括首尾兩年)	8,754,500	8,804,500
	<u>10,406,300</u>	<u>10,424,900</u>



於二零二一年八月十日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項為期五年的融資協議。二零二一年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零二四年六月三十日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣4,996,800,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣496,800,000元。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出抵押，安排一項港幣3,000,000,000元之雙邊定期貸款融資(「二零一八年九龍融資」)。該融資為期五年直至二零二三年三月。於二零二二年六月下旬，富豪產業信託與一名新貸款人達成一項港幣2,950,000,000元，並同樣以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資(「二零二二年九龍融資」)，用作償還二零一八年九龍融資。二零二二年九龍融資於每個到期週年日有償還港幣50,000,000元的責任。於二零二四年六月三十日，於二零二三年六月及二零二四年六月各償還港幣50,000,000元到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,850,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。本集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二二年九龍融資之利率風險，名義金額為港幣600,000,000元，有關詳情載列於附註二十。

於二零一九年七月十九日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司Sonnix Limited就港幣440,000,000元定期貸款融資訂立融資協議(「二零一九年灣仔融資」)，為期五年直至二零二四年七月。二零一九年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押及其本金額已於二零二零年六月二十二日調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之條款。於二零二四年六月三十日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額為港幣405,000,000元。

於二零二三年十月十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈上環酒店作出抵押，安排一項港幣749,500,000元之新雙邊定期貸款融資(「二零二三年上環融資」)，以取代之前之定期及循環貸款融資港幣790,000,000元。二零二三年上環融資按HIBOR基準計息，為期四年直至二零二七年十月。於二零二四年六月三十日，二零二三年上環融資之未償還金額為港幣749,500,000元，相等於定期貸款之全額。本集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二三年上環融資之利率風險，名義金額為港幣500,000,000元，有關詳情載列於附註二十。

於二零二三年十一月二十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項港幣755,000,000元之新雙邊定期貸款融資(「二零二三年炮台山融資」)，以取代之前之定期及循環貸款融資港幣825,000,000元。二零二三年炮台山融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二八年十一月。於二零二四年六月三十日，二零二三年炮台山融資之未償還金額為港幣755,000,000元，相等於定期貸款之全額。

於二零二三年十一月十五日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣650,000,000元之新定期貸款融資(「二零二三年土瓜灣融資」)，為期兩年直至二零二五年十一月，並按HIBOR基準計息，以取代之前之定期貸款融資港幣621,000,000元。於二零二四年六月三十日，二零二三年土瓜灣融資之未償還金額為港幣650,000,000元，相等於定期貸款之全額。

於二零二四年六月三十日，未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息介乎每年1.05%至每年1.80%（二零二三年十二月三十一日：介乎每年1.05%至每年1.80%）計息。

二零二一年初步融資、二零二二年九龍融資、二零一九年灣仔融資、二零二三年上環融資、二零二三年炮台山融資及二零二三年土瓜灣融資項下之銀行債項由富豪產業信託及／或本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

本集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)有關相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 本集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 本集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 本集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

## 二十、衍生金融工具

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	<u>7,040</u>	<u>—</u>

本集團利用利率掉期以盡量減低與其浮動利率定期貸款之若干部分有關之利率變動風險。於二零二四年六月三十日，利率掉期總額為名義金額港幣1,100,000,000元（二零二三年十二月三十一日：零）（附註十九）。利率掉期將分別於二零二六年二月九日及二零二七年十月十五日期滿，而於二零二四年六月三十日固定掉期利率則介乎3.27%至3.66%。

## 廿一、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於期／年內之變動如下：

	重估物業、 廠房及 設備產生之 公平值調整 港幣千元	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣千元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈利 之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	(37,441)	(670,362)	11,492	(696,311)
年內於其他全面收入扣除之遞延稅項	(6,491)	—	—	(6,491)
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項	370	(16,252)	48,311	32,429
於二零二三年十二月三十一日之遞延 稅項資產／(負債)總額(經審核)	<u>(43,562)</u>	<u>(686,614)</u>	<u>59,803</u>	<u>(670,373)</u>
於二零二四年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	<b>(43,562)</b>	<b>(686,614)</b>	<b>59,803</b>	<b>(670,373)</b>
期內於其他全面收入扣除之遞延稅項	<b>(3,401)</b>	—	—	<b>(3,401)</b>
期內於簡明綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註八)	<u>211</u>	<u>(8,608)</u>	<u>20,651</u>	<u>12,254</u>
於二零二四年六月三十日之遞延 稅項資產／(負債)總額(未經審核)	<u><b>(46,752)</b></u>	<u><b>(695,222)</b></u>	<u><b>80,454</b></u>	<u><b>661,520</b></u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於簡明綜合財務狀況表抵銷。

## 廿二、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
於期／年初及末	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,257,431,189</u>

## 廿三、基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零二四年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣13,077,910,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣13,073,873,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零二三年十二月三十一日：3,257,431,189)數目計算。

## 廿四、簡明綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	租賃負債 港幣千元	附息之 銀行債項 港幣千元
於二零二三年一月一日	13,819	10,181,220
來自融資現金流量之變動	(6,351)	132,817
非現金變動：		
發債成本之攤銷	—	26,395
於二零二三年十二月三十一日(經審核)及於二零二四年一月一日	<u>7,468</u>	<u>10,340,432</u>
來自融資現金流量之變動	(3,220)	(18,600)
非現金變動：		
發債成本之攤銷	—	13,943
於二零二四年六月三十日(未經審核)	<u>4,248</u>	<u>10,335,775</u>

## 廿五、承擔

於報告期末，本集團就其物業有以下之資本承擔：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准但尚未訂約	<u>25,659</u>	<u>29,394</u>

## 廿六、關連交易及關連人士交易

除於本簡明綜合財務報表其他地方所詳述之交易及結存外，本集團於期內與關連人士及／或關聯方進行以下重大交易：

### 關連人士／關聯方

德意志信託(香港)有限公司

德意志銀行及其聯繫人(「德意志銀行集團」)

Regal Hotels International Holdings Limited  
富豪酒店國際控股有限公司及  
其集團之其他成員公司(統稱「富豪集團」)

富豪資產管理有限公司

Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司  
及其集團之其他成員公司(統稱「百利保集團」)

### 與本集團之關係

富豪產業信託之受託人

受託人之關連人士

富豪產業信託之主要基金單位持有人

富豪產業信託之產業信託管理人及富豪集團之成員公司

富豪集團之控股股東

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

		截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
已收／應收富豪集團之合約租金收入	(i)	<b>335,606</b>	290,606
已收／應收富豪集團之租金收入	(ii)	—	866
富豪集團收取之酒店管理費用	(iii)	<b>(620)</b>	(597)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iv)	<b>(145)</b>	(139)
百利保集團收取之樓宇管理費用	(v)	<b>(316)</b>	(316)
產業信託管理人費用	(vi)	<b>(46,693)</b>	(44,295)
受託人費用	(vii)	<b>(1,875)</b>	(1,817)

附註：

- (i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店之相關租賃協議賺取。
- (ii) 本集團之租金收入乃根據A及B號舖(為富薈灣仔酒店之一部分)之相關租賃協議賺取。
- (iii) 根據相關酒店管理協議，有關富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店管理費用包括(a)基本費用，金額按酒店收入總額之2%計算，及(b)獎勵費用，按經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分之5%計算。
- (iv) 根據相關酒店管理協議，有關富薈灣仔酒店－酒店部分之市場推廣費用按富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (v) 樓宇管理費用乃就富薈灣仔酒店－非酒店部分每月按互相協定之應付金額收取。
- (vi) 產業信託管理人有權收取基本費用及浮動費用，包括條款之有關詳情載於簡明綜合財務報表附註五。
- (vii) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之存置財產價值收取受託人費用(於每季計算及支付)，年率介乎0.015%至0.025%之間，下限為每月港幣66,000元。

上述交易已於日常業務過程中按一般商業條款訂立。

(b) 與關連人士／關聯方之結存如下：

	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收／(應付)富豪集團之淨額：			
應收浮動租金額	(i)	—	5,986
應付關連公司賬項	(ii)	<b>(46,196)</b>	(39,524)
應收關連公司款項	(ii)	<b>2,181</b>	2,228
應付關連公司款項	(ii)	<b>(223,831)</b>	(183,722)
應收百利保集團之淨額：			
已付按金	(ii)	<b>1,212</b>	1,212
應付之淨額：			
受託人	(iii)	<b>(942)</b>	(1,019)
存放於德意志銀行集團之有限制及 無限制銀行結存			
	(iv)	<b>153</b>	<b>154</b>

附註：

- (i) 結存詳情載於簡明綜合財務狀況表附註十三。
  - (ii) 該等金額為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。
  - (iii) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
  - (iv) 銀行結餘按現行市場利率賺取利息。
- (c) 富豪集團已擔保支付初步酒店之承租人根據有關租賃協議不時欠負或應付本集團之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。就此而言，富豪集團承諾維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元。根據二零二四年之市場租金方案，富豪集團已提供為數港幣136,000,000元(二零二三年：港幣120,000,000元)，相等於二零二三年度三個月之基本租金，由香港持牌銀行發出之第三方擔保或其他等同形式之擔保作為抵押按金。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團已就說明初步酒店之擁有權及／或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 於二零一四年二月十日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈上環酒店上訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年二月十日開始及延長年期至二零三四年十二月三十一日(經於二零二四年一月十一日之補充契約所修訂)。



- (f) 於二零一四年七月二十八日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富蒼炮台山酒店上訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年七月二十八日開始及延長年期至二零三四年十二月三十一日（經於二零二四年一月十一日之補充契約所修訂）。
- (g) 於二零一七年九月四日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富蒼土瓜灣酒店上訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一七年九月四日起開始。
- (h) 於二零一九年十二月二十日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富蒼灣仔酒店上訂立為期十年之酒店管理協議，由二零二一年一月一日開始。

## 廿七、金融工具公平值及公平值等級

金融資產及負債之公平值指自願交易方（強迫或清盤出售除外）於當前交易中可互換工具之款項。

衍生金融工具（包括利率掉期）採用類似遠期定價及掉期模式的估值技術以現值計算方法計量。模型涵蓋多個市場可觀察輸入值，包括交易對手方的信用質量及利率曲線。利率掉期的賬面值與其公平值相等。

產業信託管理人認為簡明綜合財務報表所記錄金融資產及金融負債之賬面值與其於報告期末之公平值相若。

### 公平值等級

下表列示本集團金融工具及非金融資產之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

於二零二四年六月三十日

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (未經審核) 千港元
	活躍市場報價 (第一級) (未經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (第二級) (未經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (未經審核) 千港元	
物業、廠房及設備	—	—	653,000	653,000
投資物業	—	—	23,393,000	23,393,000
衍生金融工具	—	7,040	—	7,040
	—	7,040	24,046,000	24,053,040

於二零二三年十二月三十一日

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (經審核) 千港元
	活躍市場報價 (第一級) (經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (第二級) (經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (經審核) 千港元	
物業、廠房及設備	—	—	636,000	636,000
投資物業	—	—	23,352,000	23,352,000
衍生金融工具	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,988,000</u>	<u>23,988,000</u>

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債(二零二三年十二月三十一日：無)。

於期間內，公平值計量並無於第一級及第二級之間轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零二三年十二月三十一日：無)。

## 廿八、報告期後事項

報告期間後，於二零二四年七月十八日，本集團與創興銀行有限公司達成一項新的3.4年期定期貸款融資港幣416,500,000元，並以富薈灣仔酒店為抵押。新定期貸款全部用作償還於二零二四年七月到期之二零一九年灣仔融資。

# 中期財務資料審閱報告



致富豪資產管理有限公司之董事會  
(作為富豪產業信託之管理人)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第33頁至第65頁之中期財務資料，包括富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司於二零二四年六月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合損益表、全面收益表、資產淨值變動表、現金流量表及分派表以及說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務資料報告之編製必須符合其相關規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。富豪產業信託管理人須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。我們的責任是根據我們之審閱對本中期財務資料發表結論。我們之報告乃根據協定之委聘條款，僅向 貴公司作為一個實體作出，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告之內容而向任何其他人士負責或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們乃根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱工作。中期財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行之審核為小，從而使我們未能如在審核中可能會發現之所有重大事宜作出同等程度之保證。因此，我們不發表審核意見。

## 結論

根據我們之審閱工作，我們並無發現任何事宜使我們相信中期財務資料未能在所有重大方面根據香港會計準則第34號之規定編製。

安永會計師事務所  
執業會計師

香港鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

二零二四年八月二十八日

# 物業組合摘要

於二零二四年六月三十日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(1) 富豪機場酒店 香港新界 赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,090	32,000	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	100
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖， 包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	22,601	27,300	100

於二零二四年六月三十日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	酒店	中期	59,668	69,100	100
(6) 富薈灣仔酒店 香港灣仔莊士敦道211號 地面A、B及C舖、3樓平台、 5樓至12樓、15樓至23樓及 25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店／商業	長期	5,326	5,530	100
(7) 富薈上環酒店 香港上環 文咸東街138號	酒店	長期	7,197	9,600	100
(8) 富薈炮台山酒店 香港北角 麥連街18號	酒店	長期	6,849	9,400	100
(9) 富薈土瓜灣酒店 香港九龍 下鄉道8號	酒店	長期	6,298	9,490	100







[www.RegalREIT.com](http://www.RegalREIT.com)